

NÁJEMNÍ SMLOUVA č. 2947105112

o pronájmu nebytových prostor v žst. Hlinsko v Čechách

Obchodní firma: České dráhy, a.s.
sídlo: Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, pst 110 15 zapsaná v
Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039
jednatel: XXXXXXXXXXXX, ředitel RSM Hradec Králové české dráhy, a.s.
adresa pro doručování písemností: Riegrovo nám. 1660, 501 01 Hradec Králové
zastoupena ve věcech technických: XXXXXXXXXXXX, vedoucí provozu infrastruktury v Pardubicích, XXXXXXXX, e-mail XXXXXXXX
zastoupena ve věcech ekonomických: XXXXXXXX, referent správy majetku RSM Hradec Králové
IČ: XXXXXXXXXXXX, e-mail XXXXXXXXcz
DIC: 709 94 226
bankovní spojení: CZ70994226
číslo účtu: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
variabilní symbol: XXXXXXXXXXXXXXXX

(dále jen pronajímatel)

a

Obchodní firma: Jana Kysilková
sídlo: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
ŽL vydaný odborem Obecního živnostenského úřadu Městského Hlinsko, pod č.j. 1*12975/04 ze dne 15.12.2004
Jednatel: XXXXXXXXXXXXXXXX
adresa pro doručování písemností: XX
zastoupena ve věcech technických: XXXXXXXXXXXXXXXX mobil XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, e-mail XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
IČ: 735 80 155
DIC: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
číslo účtu: XXXXXXXXXXXXXXXX

Předmět nájmu bude užívat nájemce pro svou ekonomickou činnost

(dále jen nájemce)
(společně uváděny jako smluvní strany)

I.

Předmět smlouvy a Předmět nájmu

- Předmětem nájemní smlouvy je závazek pronajímatele předat předmět nájmu do dočasného užívání nájemci a současně závazek nájemce tento předmět nájmu převzít a platit za jeho užívání nájemné ve výši a způsobem stanoveným touto smlouvou. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v budově dle SAP "Hlinsko — útulek SNV" v železniční stanici Hlinsko v Čechách, v obci Hlinsko v Čechách, stojící na st.p.č. 1336, číslo budovy dle SAP: 1000-9-148, IC5000107476 a spoluužívání přístupové cesty p.p.č. 2679/19, číslo pozemku dle SAP: 1000-91282, IC6000187131, vše zapsané na LV č. 5365, vše vedené u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, katastrální území: Hlinsko (ČSÚ 639303), (dále jen „předmět nájmu“ nebo „nebytové prostory“). Součástí předmětu nájmu je spoluužívání přístupové cesty.
- Pronajímatel touto smlouvou předává a nájemce přejímá do nájmu:

Budova	Název budovy	Podlaží	Místnost	Ozn.arch.funkce	Hodnota
148	Hlinsko v Čechách, Útulek, SNV	0P	01	Kancelář	13,00
148	Hlinsko v Čechách, Útulek, SNV	0P	02	šatna	13,50
148	Hlinsko v Čechách, Útulek, SNV	0P	03	Umývárna	11,50

148	Hlinsko v Cechách, Útulek, SNV	0P	04	WC	1,50
	Celkem				39,50

Celkem pronajato 39,50 m² nebytových prostor. Specifikace nebytových prostor s půdorysným plánkem je uvedena v příloze č. 2 a) této smlouvy a specifikace přístupové cesty v katastrální mapě v příloze č. 2 b). Obě přílohy tvoří součást této nájemní smlouvy.

3. Stav pronajatých nebytových prostor je uveden v předávacím protokolu pořízeném při předání a převzetí nebytových prostor do nájmu.
4. Správcem předmětu nájmu jsou ke dni podpisu této smlouvy české dráhy, a.s., Regionální správa majetku Hradec Králové (dále jen RSM Hradec Králové). Ke dni předání vyhotoví RSM Hradec Králové předávací protokol.

II.

Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu — zázemí pro zaměstnance — sociální zařízení, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.
2. Umístí-li v předmětu nájmu nájemce svoji provozovnu, pak předmět podnikání v provozovně musí být v souladu s předmětem podnikání nájemce dle ŽL vydaného odborem Obecního živnostenského úřadu Městského Hlinsko, pod č.j. 1*12975/04ze dne 15.12.2004

III.

Výše nájemného

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za předmět nájmu smluvní nájemné xxxxxx,00 Kč:

Podlaží	Místnost	Ozn.arch.funkce	Hodnota	Kč/m2	Hodnota
0P	01	Kancelář	13,00	XXX,00	XXXXX,00
0P	02	šatna	13,50	XXX,00	XXXX0,00
0P	03	Umývárna	11,50	XXX,00	XXXXX,00
0P	04	WC	1,50	XXX,00	XXXXX,00
			39,50		XXXXX,00

Celkové roční nájemné za pronájem nebytových prostor činí XXXXXX Kč. Za spoluužívání přístupové cesty činí roční nájemné XXXXXX Kč.

Celkové roční nájemné ve výši XXXXXX Kč (slovy: XXXXXXXXXXXXXXXX korun českých) + DPH v zákonem stanovené výši je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách na bankovní účet pronajímatele a variabilní symbol dle specifikace v záhlaví této smlouvy, a to vždy do 15. dne prvního měsíce daného čtvrtletí dle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č.I této smlouvy a je nedílnou součástí nájemní smlouvy.

2. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, t.j. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.
3. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že přestal být plátcem DPH. V případě, že tak neučiní a proti pronajímateli budou z tohoto důvodu uplatněny správce daně sankce, zavazuje se nájemce tyto sankce pronajímateli bez zbytečného odkladu uhradit.
4. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného dle čl. III. této smlouvy nebo s úhradou služeb a spotřeb, jejichž poskytovatelem je pronajímatel, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodloužení ve výši dle platných právních předpisů. Zaplacením úroků z prodloužení není dotčeno právo na náhradu škody.
5. Sjednanou výši ročního nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně od roku 2014 upravit dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu nájemného je dosažený index spotřebitelských cen a životních nákladů za předchozí rok, zveřejněný českým statistickým úřadem v Aktuální statistické informaci ČSÚ. Úprava nájemného musí být nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, které bylo naposled sjednané v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné

- upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku.
6. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna a do plateb bude promítána od II. čtvrtletí příslušného roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem nepromítnuté úpravy výše nájemného indexem inflace v měsíci lednu, únoru a březnu.
 7. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit podle termínů dohodnutých ve splátkovém kalendáři. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu nájemného jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s f 2, zákona 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších právních předpisů.
 8. Pronajímatel má právo požadovat úpravu výše nájemného, pokud dojde k změnám v obvyklých cenách nájemného pro daný účel nájmu s ohledem na místní podmínky. Nájemné bude upraveno na základě dohody smluvních stran dodatkem.
 9. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené stavební úpravy, opravy nad rámec běžné údržby, které pronajímatel bude chtít po skončení nájmu zanechat, jsou věcným plněním nájemného (dále jen VPN) vedle sjednaného finančního nájemného, tzn., že při ukončení nájemního vztahu nemá nájemce právo na úhradu nákladů, které vynaložil na úpravy předmětu nájmu během nájemního vztahu, a to ani takových k jejichž vynaložení mu pronajímatel udělil souhlas, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Povolení VPN včetně výše ceny a zúčtování je povinen nájemce před realizací písemně projednat s pronajímatelem a neprodleně po dokončení protokolárně předat správci majetku.
 10. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů běžného provozu železnice, jako je například výluková činnost, změna grafikonu a pod.
 11. V případě, že v české republice dojde k zavedení EUR jakožto úřední měny české republiky, bude proveden přepočítání ceny na EUR, podle úředně stanoveného přepočítacího koeficientu. Veškeré platby nájemného budou ke dni zavedení EUR, jakožto úřední měny české republiky, přepočteny a hrazeny pouze v EUR. Úhrady přeplatků nájemného provedené v CZK budou přepočteny úředně stanoveným přepočítacím koeficientem do EUR a rozdíl mezi již uhrazenými přeplatky a celkovou cenou bude hrazen v EUR. Tato skutečnost bude mezi smluvními stranami upravena písemným dodatkem ke smlouvě. Toto ustanovení o převodu na EUR se týká i smluvních pokut, zůstatkové ceny technického zhodnocení atd.

IV.

Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru

1. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor není součástí nájemného.
2. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli (nebo po dohodě s pronajímatelem externímu dodavateli) spotřeby služeb, elektrické energie, vodné a stočné, poplatky za srážkové vody, bude-li pronajatý prostor odkanalizován do veřejné kanalizace, poplatky za znečišťování ovzduší a další případné platby vážící se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání. Nájemce se zavazuje hradit za následující plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu:
 - vodné a stočné - výše úhrady dle právního předpisu, stanovená v dohodě vodohospodářem RSM Hradec Králové, telefon: XXXXXXXXXX _
 - elektrické energie — výše úhrady dle právního předpisu (ceník ERÚ), stanovená v dohodě se SŽDC, s.o. Správu železniční energetiky, tel.: XXXXXXXXXXXXX
 - odvoz a likvidaci odpadu z činnosti nájemce bude nájemce hradit na základě smlouvy uzavřené s autorizovanou osobou na odvoz a likvidaci odpadu, pokud se nedohodne písemně jinak se správcem nemovitosti.
3. Tyto smlouvy se nájemce zavazuje uzavřít s poskytovatelem do jednoho měsíce od data uzavření nájemní smlouvy a předložit je v kopii neprodleně pronajímateli k založení do technické složky obchodního případu pronájmu, pokud není poskytovatelem těchto služeb sám pronajímatel. Pronajímatel se zavazuje poskytnout při uzavírání výše uvedených smluv součinnost.
4. Nájemce se zavazuje k zaplacení účelně vynaložených nákladů spojených se zřízením samostatného měření elektrické energie, připojením k odběru elektrické energie a nutných nákladů a poplatků spojených se zajištěním potřebného příkonu pro nájemce.
5. Neuzavření výše uvedených smluv v termínu bude považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu se smlouvou a za podstatné porušení smluvní povinnosti a pronajímatel má právo nájemní smlouvu vypovědět s měsíční výpovědní lhůtou. Stejně právo má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezplatí ve smluveném termínu. Měsíční výpovědní lhůta začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:

- a) před započítím činnosti v předmětu nájmu sjednat hygienické podmínky provozu na uvedený účel nájmu s příslušným orgánem státního hygienického dozoru a doložit RSM Hradec Králové,
- b) užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, k jeho změně může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran a vydání změny účelu užívání od příslušného stavebního úřadu,
- c) provádět na vlastní náklady běžnou údržbu spojenou s užíváním předmětu nájmu zahrnující údržbu vnitřních zařízení a vybavení (kohouty, ventily, odpady, mechanismy otevírání dveří a oken, větrání, topení, osvětlení, včetně výměny ovladačů a jejich opotřebených částí, výměna podlahové krytiny, vymalování, obnova ochranných nátěrů a provozem poškozených omítek, zasklívání oken a dveří a výměna těsnění všeho druhu, deratizaci) a další srovnatelnou údržbu, viz specifikace v příloze č. 3 smlouvy,
- d) provádět stavební úpravy či opravy předmětu nájmu nebo stavby na předmětu nájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení postupu podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kdy nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje RSM Hradec Králové, před započítím stavebních prací si nechat vytýčit veškeré kabelové rozvody a ostatní inženýrské sítě. Stavbu může začít užívat po tom, co budou předmětné stavební úpravy schváleny stavebním úřadem ve smyslu ff 119 až 122 stavebního zákona,
- e) navýšení příkonu el. energie projednat s energetikem RSM. Revizní zprávy předkládat dle platné vyhlášky, kterou se stanoví podmínky pro provoz, konstrukci a výrobu určených technických zařízení a jejich konkretizace (Řád určených technických zařízení). Revize provádí revizní technik s oprávněním skupiny „D”,
- f) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušeni nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodu mimořádných událostí a velkých oprav budovy, na tuto dobu je nutné sjednat po dohodě mezi oběma smluvními stranami snížené nájemné; pronajímatel je povinen nájemce předem písemně informovat o plánovaném přerušeni nebo omezení užívání předmětu nájmu ze shora citovaných důvodů. Nájemce nemá právo na náhradu ušlého zisku, ani na přidělení náhradních prostor,
- g) umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu,
- h) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu včetně společných prostor v čistotě a označit jej čitelně a viditelně názvem a obchodní činností nájemce. V celém objektu platí zákaz ukládání a shromažďování jakýchkoliv odpadů. Z přístupové cesty je nájemce povinen odstraňovat na vlastní náklady sníh a led, pronajímatel toto nezajišťuje. Nájemce je oprávněn k umístění reklamy a inzerce na služby nebo zboží, které nájemce poskytuje nebo prodává. Toto označení, reklama a inzerce mohou být umístěny pouze přímo na provozovně (jejím obvodovém plášti) a nesmí přesáhnout plochu obvodového pláště provozovny. Za obsah reklamy nebo inzerce odpovídá nájemce, umístění projedná s místním správcem ,
- i) ke dni skončení doby nájmu uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu, tj. ke dni zahájení užívání předmětu nájmu ke sjednanému účelu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
Vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní lhůty. Při nevyklizení nebytových prostor k poslednímu dni nájemního vztahu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1,5/365 ročního nájemného sjednaného v souladu s touto smlouvou za každý den prodlení, zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody,
- j) poskytnout pronajímateli zpracované podklady pro ohlašovací povinnost (ve stanovených termínech) plynoucích ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí, bezpečnosti, požární ochrany a zdravotně hygienické oblasti. Tuto ohlašovací povinnost, vazlcl se k pronajatým nemovitostem, si zajišťuje nájemce sám.

2. Nájemce přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ekologii, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů, způsobených výlučně jeho činností nebo výlučně činností jeho zákazníků a obchodních partnerů nebo osob, které se s jeho vědomím nacházejí v předmětu nájmu po dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy na předmětu nájmu a zavazuje se k uhrazení všech poplatků a sankcí, udělených nájemci nebo pronajímateli formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených obecně platných předpisů. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady provedení potřebných sanačních prací na odstranění závadového stavu

způsobeného nedodržáním tohoto ustanovení nájemní smlouvy. V případě, že v důsledku porušení platných předpisů uvedených v čl. V odst. 2 vznikne na majetku pronajímatele další škoda, zavazuje se nájemce k jejímu neprodlenému uhrazení pronajímateli, a to do 30 dnů od doručení písemné výzvy k zaplacení této škody. Pokud nájemce přes výzvu pronajímatele tuto škodu ve stanovené lhůtě 30 dnů od doručení písemné výzvy nezaplatí, zavazuje se pronajímateli zaplatit vedle zákonných úroků z prodlení i smluvní pokutu ve výši 0,05 % z částky, která byla uplatněna jako škoda, a to za každý den prodlení.

3. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu či užívání třetím osobám.
4. Z hlediska požární ochrany:
 - k) Požární ochranu a prevenci se zavazuje zajišťovat v předmětu nájmu nájemce v souladu se všemi platnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů požární ochrany.
 - l) Nájemce je odpovědnou osobou ve smyslu f 2 zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky MV č. 246/2001 Sb. o stanovení podmínek požární bezpečnosti a k výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci).
 - m) Nájemce bude dodržovat všechna ustanovení resortních předpisů souvisejících se zajišťováním požární ochrany, dále umožní 1 x za 6 měsíců předem ohlášený vstup do užívaných prostorů na pravidelnou protipožární kontrolu oprávněné osobě ČD RSM Hradec Králové. V této souvislosti nájemce výslovně prohlašuje, že před podpisem této smlouvy měl a má možnost se seznámit s úplným zněním těchto interních předpisů.
 - n) Nájemce si vybaví předmět nájmu dostatečným počtem přenosných hasicích přístrojů ve vhodných druzích a zajišťuje jejich pravidelnou kontrolu.
 - o) Nájemce se zavazuje bez odkladu splnit ohlašovací povinnost a hlásit vznik požáru příslušnému Hasičské záchrannému sboru a místnímu správci RSM HK.
 - p) Nájemce se zavazuje informovat o opatřeních, která provedl, aby k požárům popř. k jejich rozšíření ze stejných příčin nemohlo dojít, a to provozně technickému oddělení ČD, a.s. RSM Hradec Králové.
 - q) Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na předmětu nájmu.
 - r) Pokud by činností nájemce mohlo dojít ke zvýšení požárního zatížení v části nemovitosti nebo celku, nebo ke změně charakteru provozovaných činností ve smyslu zákona o PO, zajistí nájemce zhodnocení požárního nebezpečí (vypracování požárně bezpečnostního řešení změny stavby, provedení kategorizace provozovaných činností) a navržená opatření předloží k vyjádření OZO PO ČD příslušné OS správce majetku, popř. 130GR CD a ke schválení příslušnému stavebnímu úřadu.
 - s) Nájemce se zavazuje nahlašovat místnímu správci RSM HK změny týkající se základní dokumentace požární ochrany (např. kontaktní spojení) v pronajatých prostorách.
 - t) Nájemce je povinen se seznámit s přijatými opatřeními pro případ požáru a jiných mimořádných událostí ve všech prostorách, v nichž je nájemcem a v této souvislosti nájemce výslovně prohlašuje, že před podpisem této smlouvy měl a má možnost se seznámit s úplným zněním těchto interních opatření.
 - u) Nájemce je povinen v případě kontaktování (přímé nebo telefonické) se závadovou osobou (osoba, jejíž konání je v rozporu s příslušnými právními normami legislativy ČR terorismus, krádeže, výtržnictví, vandalismus a další případy spojené s trestnou činností), tuto skutečnost neprodleně sdělit příslušné složce Integrovaného záchranného systému (tel. 112, 150, 155, 158). Jinak odpovídá za způsobenou škodu.
5. V případě, že nájemce nebude respektovat opatření v oblasti krizového řízení a bezpečnosti (včetně požární bezpečnosti) vydaná příslušnými organizačními složkami, se kterými byl prokazatelně seznámen, může být pronajímatelem z tohoto důvodu smlouva vypovězena.
6. Předáním předmětu nájmu se nájemce stává provozovatelem technického zařízení, které je součástí předmětu nájmu a je povinen plnit povinnosti spojené s provozováním technického zařízení stanovené obecně závaznými právními předpisy.
7. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na předmětu nájmu.
8. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s čl.II. této smlouvy.
9. Pronajímatel je povinen umožnit přístup do předmětu nájmu.

10. Pronajímatel je povinen zajistit dodávku plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.
11. Pronajímatel se zavazuje s přiměřeným časovým předstihem písemně informovat nájemce o provádění činností v sousedství předmětu nájmu, které jsou provázeny nadměrným hlukem, otřesy, prašností apod.
12. Pronajímatel se zavazuje, že ve vztahu k předmětu nájmu v případě vzniku jakékoliv mimořádné události, která má vliv na bezpečnost, ochranu zdraví, života a majetku, bude neprodleně informovat kontaktní osobu nájemce.

VI.

Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností nájemce stanovených v článku IV. a V. této smlouvy (s výjimkou bodu 1. písm. d) a bodu 3., sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši XXXXX Kč
2. Pro případ porušení povinností nájemce uvedené v článku V. této smlouvy bodu 1. písm. d) a bodu 3., sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného ročního nájemného.
3. Smluvní pokuta za nevyklizení nebytových prostor k poslednímu dni nájemního vztahu je uvedena v článku V. této smlouvy bod 1. písmeno i).
4. Nárok pronajímatele na náhradu škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, pokud druhá smluvní strana po písemném upozornění neodstraní závadný stav v určeném termínu.
5. V případě, že pronajímateli budou uloženy sankce a pokuty za jednání nájemce a osob nacházejících se s jeho vědomím v předmětu nájmu, je nájemce povinen tyto sankce a pokuty pronajímateli na písemnou výzvu zaplatit.

VII.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u** s účinností od 1.1.2013. Smluvní strany si sjednávají tříměsíční výpovědní lhůtu, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.
2. V případě podstatného porušení smlouvy jako je prodlení o více jak jeden měsíc s úhradou nájemného dle článku III. nájemní smlouvy nebo jeho části či úhrady za plnění poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, nájemce nesplní povinnost odstranit závadný stav, který vznikl nesplněním povinností nájemce uvedené v článku III. odst. 7, v článku IV. odst. 2), v článku V. odst. 1), 2), 4), 5), 6) a 7) této smlouvy, výpovědní lhůta činí jedem měsíc a začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.
3. Pronajímatel může odstoupit od této smlouvy při vzniku škody, hrozby vzniku značné škody, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti stanovené v článku III. odst.1) a odst.8), v článku V. odst. 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7) a pokud nedojde k dohodě s nájemcem dle článku V. odst. 1) písm.f) této smlouvy. Odstoupením od smlouvy je smlouva ukončena dnem doručení písemného odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně.
4. Nájemce je povinen nejpozději poslední den nájemního vztahu vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost.

VIII.

Ostatní ujednání

1. Nájemce je povinen ke dni první platby spojené s touto nájemní smlouvou (viz. Splátkový kalendář) složit na účet pronajímatele č. xxxxxxxxxxxxxxxx, var. symbol xxxxxxxxxxxx prostředky (kauci) k zajištění nájemného a ostatních služeb souvisejících s nájmem, a to ve výši xxxxxxxx Kč.
2. Pronajímatel je oprávněn tyto peněžní prostředky použít k úhradě závazků (dluhů) nájemce vůči pronajímateli, které vzniknou v souvislosti s nájmem a případně ostatními službami s nájmem souvisejících a tyto závazky (dluhy) jsou po jejich splatnosti. Nečerpanou kauci vrátí pronajímatel nájemci ke dni ukončení nájemní smlouvy.

3. Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky (kauci) do její původní výše (viz. odst. 1), a to do jednoho měsíce po jejich oprávněném čerpání pronajímatelem.
4. Nájemce se zavazuje nedat do zástavy a nepostoupit své pohledávky a závazky plynoucí z této smlouvy třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany. V případě porušení tohoto ustanovení vzniká pronajímateli vůči nájemci nárok na smluvní pokutu ve výši 20 % z hodnoty zastavené nebo postoupené pohledávky, minimálně však ve výši xxxxxxxx,- Kč. Porušení tohoto ustanovení dále smluvní strany považují za podstatné porušení smlouvy a pronajímatel může bez dalšího od smlouvy odstoupit.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny jednáním. V případě jakéhokoli sporu z této smlouvy nebo v její souvislosti s ní, kdy se smluvní strany nebudou moci dohodnout na změně, doplnění či zrušení této smlouvy, rozhodne příslušný soud.
2. Obě strany se dohodly, že veškerá jednání a veškeré písemnosti budou vedeny v jazyce českém a veškeré případné spory se budou řešit podle českého právního řádu v jazyce českém u místně příslušného soudu.
3. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran.
4. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných dodatků, vyjma úpravy ceny nájemného inflací (a úpravy o DPH) a s tím související úpravou splátkového kalendáře, které je pronajímatel povinen oznámit nájemci doporučeným dopisem. Podepsané přílohy a dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.
5. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (např. výpověď, uplatnění inflace, (účtování DPH) apod. budou druhé straně zasílány výhradně doporučeným dopisem, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na písemně oznámenou případnou změnu adresy, doručenou druhé straně. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena či převzata oprávněnou osobou smluvní strany, nebude-li tato zásilka vyzvednuta a držitel poštovní licence doporučenou zásilku vrátí zpět, za úspěšné doručení se všemi právními následky bude považován pátý den od prokazatelného odeslání zásilky druhou stranou.
6. Tato smlouva je vyhotovena čtyřech vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží dvě vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení. Všechna vyhotovení mají platnost originálu.

7. Přílohy a současně nedílná součást smlouvy jsou:

Příloha č. 1 splátkový kalendář

Příloha č. 2a) plánek pronajatých prostor

Příloha č. 2b) katastrální mapa

Příloha č. 3 drobné a opravné práce zajišťované nájemcem

Příloha č. 4 stanovisko 030 vydané pod č.j. 586/2012-030 ze dne 15.11.2012

V Hradci Králové dne 31.12.2012

Za nájemce:

Za pronajímatele:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

Ředitel RSM Hradec Králové

Přílohu č.1 této smlouvy považují České dráhy, a.s. za své obchodní tajemství

Příloha č.2a) k nájemní smlouvě č. 2947102416
Přílohu č.2a) této smlouvy považují České dráhy, a.s. za své obchodní tajemství

Příloha č.2b) k nájemní smlouvě č. 2947102416
Přílohu č.2b) této smlouvy považují České dráhy, a.s. za své obchodní tajemství

DROBNÉ OPRAVNÉ A UDRŽBOVÉ PRÁCE ZAJIŠŤOVANÉ POSKYTOVATELEM

Jedná se o tyto drobné opravné a údržbové práce, které si nájemce provádí a hradí ve vlastní režii v prostorách užívaných na základě smlouvy o poskytování služby:

Drobné opravné práce:

a) podle věcného vymezení:

1. *Podlahy:*
- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, včetně výměny prahů a ukončovacích lišt, dodávka a montáž nových podlahových krytin (PVC, koberce, laminované krytiny); čištění podlah a podlahových krytin;
2. *Výplně okenních a dveřních otvorů:*
- opravy jednotlivých pohyblivých částí oken a dveří a jejich součástí, a to včetně těsnění, výměny zámků, kování (kliky, štítky, ovládací klíčky a olivy), zasklívání a tmelení; čištění výplní okenních a dveřních; obnova nátěrů;
3. *Stínící prvky (rolety a žaluzie):*
- dodávky, montáže a opravy rolet a žaluzií;
4. *Elektroinstalace (silnoproud, slaboproud):*
- opravy, resp. dodávky a montáže vypínačů, zásuvek, pojistek, osvětlovacích těles včetně dodávek a likvidace zářivek, žárovek a výbojek, opravy, dodávky a montáže zvonků, domácích telefonů a elektrických zámků;
5. *Zařizovací předměty zdravotně technické instalace a související vybavení:* - opravy, čištění a výměny vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, zástěn sprchových koutů, průtokových ohřívačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, sifonů, lapačů tuků, podlahových vpustí, splachovačů, bidetů, WC mís, sedátek WC, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, průtokových zásobníkových ohřívačů TUV a kuchyňských linek;
6. *Kamna na tuhá paliva, kotle na tuhá paliva do 50 kW (pokud je provozuje nájemce):*
- dodávka a výměna roštu, táhla roštu, šamotové vyzdívky, opravy jejich dílů, výměna odnímatelných ploten, oprava a výměna popelníku, čištění a výměna kouřových rour, související čištění komínových průduchů, kolen a komínové růžice, které bude na adresu správce nemovité věci nejpozději do konce října aktuálního roku;
7. *Plynová topidla, plynové kotle do 50 kW (pokud je provozuje nájemce) a plynové průtokové ohřívače (karmy):*
- Čištění a výměna prvků spalinové cesty, včetně výměny rour a kolen na odvod spalinových plynů, servisní prohlídka dle vyhlášky 85/1978 Sb. a její úpravy, která bude doložena kopií protokolu na adresu správce nemovité věci nejpozději do konce října aktuálního roku;
8. *Přenosná elektrická topidla (akumulační kamna a přímotopy):*
- opravy a výměna pohyblivých přívodů, opravy a výměna termostatů a ovládacích prvků;
9. *Počítačové sítě a další slaboproudé rozvody:*
- dodávky, montáže a opravy pasivních i aktivních prvků počítačových sítí, telefonních rozvodů a rozvodů jednotného času (koncových rozvodů, které se nacházejí v prostorách užívaných nájemcem a jsou v užívání nájemce);
10. *Povrchové úpravy stěn a stropů, čištění výplní otvorů a podlah:*
- povrchové úpravy stěn a stropů - malování, tapetování apod., a to včetně drobných zednických oprav omítek před těmito úpravami, čištění obkladů stěn;

11. **Nábytek:**
 - opravy a údržba veškerého nábytku, včetně vestavěného;
12. **Deratizace a dezinfekce:**
 - deratizace, dezinfekce a dezinfekce pronajatých prostor;
 - při povinné celoplošné deratizaci a dezinfekci úhrada poměrných nákladů za pronajaté prostory;

b) podle výše nákladů:

1. Provedení výše jmenovaných drobných oprav a údržbových prací zajišťuje nájemce. Pronajímatel je povinen zajistit provedení těchto oprav a údržbových prací vtom případě, že se tak předem s nájemcem dohodnou a nájemce objedná jejich provedení prokazatelnou (písemnou) objednávkou.
2. Opravu nebo výměnu předmětu či zařízení je nájemce povinen uhradit i v případech, kdy tato údržba není vyspecifikována pod bodem a), ale kdy prokazatelně došlo k poškození vinou neodborného užívání nebo násilného poškození nebo nést náklady na uvedení do původního stavu.
3. Veškeré zásahy do užívaného majetku nad rámec výše uvedených opravných a údržbových prací může nájemce provádět až po písemném souhlasu pronajímatele. Nájemce zajišťuje opravy a údržbu veškerého zařízení a vybavení, které v době nájmu se souhlasem pronajímatele do pronajatých prostor instaloval, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.
4. Kromě oprav a údržbových prací uvedených pod bodem a) se za drobné opravy považují další opravy prostor a jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5 000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisí, je rozhodující součet nákladů za související opravy.
5. Za drobné opravné práce se rovněž považují výměny zařízení nebo součástí prostor, jejichž cena překročí hranici 5 000 Kč, pokud bude uživatelem při výměně požadováno nadstandardní provedení.
6. Provedení oprav společně užívaných prostor nárokují uživatelé u pronajímatele. O nutnosti provedení nárokováných oprav společných prostor rozhoduje pronajímatel. Náklady na uživatelskou údržbu společných prostor nesou nájemci v poměru pronajatých ploch.
7. Nájemce odpovídá za ekologickou likvidaci veškerých materiálů a demontovaných komponentů po jím provedených opravných a údržbových pracích a výměnách zařizovacích předmětů, a to bezprostředně po jejich realizaci.

Za drobné opravné práce není možno považovat:

- opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody
- opravy měřičů tepla a teplé vody
- revize rozvodů vody, plynu a elektroinstalace
- revize komínů, větracích šachet
- pravidelné protipožární revize
- zpracování projektové dokumentace na rekonstrukci či přestavbu veškerých rozvodů nebo jiných vnitřních úprav, vyjma případů, kdy uživatel tyto úpravy požaduje a se souhlasem správce si je provádí na své vlastní náklady.

Přílohu č.4 této smlouvy považují České dráhy, a.s. za své obchodní tajemství